HISTOIRES D'INNOVATION

par Guy Marty
Directeur général
de l'IEIF

Endettement des États, réformes impossibles, ralentissement économique, les difficultés d'aujourd'hui occupent le devant de la scène. Que peuvent faire les acteurs économiques pour préparer, sinon le retour à la prospérité, du moins une situation moins ingrate ? Aucune crise majeure ne ressemble à la précédente, mais l'histoire économique nous apprend que des innovations sont toujours à l'origine des phases de rebond.

Des innovations petites ou grandes, générales ou méthodiques, peuvent s'accumuler au point de modifier la consommation de ressources, favoriser les échanges et créer des emplois pour, finalement, faire repartir le moteur de la création de richesses.

La modestie des professionnels de l'immobilier dût-elle en souffrir, ils se trouvent dans l'un des secteurs clés de l'économie – le premier poste d'investissement dans l'économie nationale, le premier consommateur d'énergie, plus de la moitié du patrimoine des ménages. Toutes les innovations dans l'immobilier sont susceptibles d'avoir des effets considérables !

En tant que centre d'analyse et de recherche, l'IEIF a régulièrement favorisé la diffusion ou la mise en application d'idées nouvelles, en particulier aux endroits où la finance et l'immobilier peuvent se rencontrer. Notre champ d'action a aussi été celui de la transparence des marchés et d'une meilleure visibilité pour les acteurs, avec des outils statistiques, des indices, des modèles d'analyse et de prévision. Mais, avec la création du pôle de compétitivité Finance Innovation, il est devenu possible à l'IEIF et à ses membres d'inscrire le secteur immobilier dans une démarche plus globale destinée à soutenir les initiatives innovantes.

RECENSER LES DOMAINES D'INNOVATION DANS L'IMMOBILIER

En 2010, le pôle Finance Innovation a confié à l'IEIF la réalisation d'un premier *Livre blanc* de l'innovation dans l'immobilier, à l'instar de ce qui venait d'être réalisé dans le secteur de l'assurance. Sous la direction de Gilbert Emont, chercheur associé à l'IEIF, près de 90 professionnels se sont réunis en cinq groupes de travail : « Transparence et couverture des risques », « Épargne et véhicules d'investissement », « Solvabilisation résidentielle », « Actif financier

1. Les chantiers des appels à projets

I Assurer la transparence des marchés et la couverture des risques

- I-1 Formation des acteurs/Trading game
- I-2 Maîtrise, amélioration et gouvernance de l'information
- I-3 Développement et documentation d'indices pertinents
- I-4 Produits de couverture et société de cautionnement
- I-5 Compte épargne immobilier et obligations foncières sécurisées

II Intermédiation de l'épargne vers l'immobilier

- II-1 Optimisation juridique (SCPI, FPI, OPCI) et organisation de la liquidité
- II-2 Développement sur nouveau produits : médical et médico-social, foncier, PPP
- II-3 Logement : du locatif intermédiaire très ciblé aux filiales avec les OLS
- II-4 Logement : un produit locatif garanti à faible niveau de rendement courant
- II-5 Logement : usufruit locatif social, location au monde associatif, viagers

III Solvabilité résidentielle

- III-1 Foncier : foncier social et emphytéose
- III-2 Foncier : réactiver l'aménagement conventionnel (financement et initiative privée)
- III-3 Foncier : porter le foncier de l'accession sociale progressive
- III-4 Primo accession : dynamiser en la filialisant la vente HLM
- III-5 Primo accession : réactiver les formules d'accession progressive (SCI APP)
- III-6 Primo accession : favoriser les dissociations foncier/bâti et nue-propriété/usufruit
- III-7 Primo accession : mettre en place un prêt bancaire avec option sur la plus-value
- III-8 Primo accession : développer les formules de financement intergénérationnel
- III-9 Locatif privé : sécuriser (scoring) l'investissement des particuliers
- III-10 Locatif privé : créer des véhicules ciblés sur le locatif intermédiaire (avec OLS)
- III-11 Locatif privé : dynamiser la formule de l'ULS pour l'intermédiaire
- III-12 Nouvelles demandes : organiser et sécuriser le marché du viager
- III-13 Nouvelles demandes : structurer l'intermédiation vers les populations spécifiques
- III-14 Nouvelles demandes : développer les tiers investissements pour l'adaptabilité
- III-15 Nouvelles demandes : porter les murs du secteur relevant de la dépendance

IV L'immobilier au service du développement de l'entreprise

- IV-1 Appréhender la véritable valeur à prendre en compte dans les bilans (RD)
- IV-2 Développer la notation des biens à partir des paramètres pertinents
- IV-3 Prendre en compte les spécificités du bien immobilier dans la mise en œuvre des réglementations (Bâle, Solvency)
- IV-4 Formaliser l'arbre de décision pour aider l'entreprise dans son choix d'externalisation
- IV-5 Développer l'externalisation pour le social et le médicosocial
- IV-6 Rentabiliser l'immobilier des *start-ups* et PME en liaison avec leurs performances économiques

V Financer l'immobilier durable

- V-1 Finaliser la recherche sur le coût et la durée de retour en matière d'énergie
- V-2 Définir, sur ces bases, la performance de sortie et garantir sa couverture
- V-3 Développer le tiers investissement (petit immobilier tertiaire, copropriétés) grâce à un fonds de garantie
- V-4 Dynamiser le recyclage foncier en milieu urbain et lui donner accès au levier financier
- V-5 Financer les écoquartiers en prenant en compte la monétarisation des économies externes
- V-6 Développer un plan d'épargne énergique (PEE) pour les particuliers

et outil performanciel » et « Financement de l'immobilier durable ». L'objectif était de définir les enjeux et d'identifier les pistes d'innovation. Les réflexions et résultats de ces groupes ont été consignés dans le *Livre blanc* publié en janvier 2012. Une liste des « chantiers d'appels à projets » a été constituée (voir encadré 1).

PASSER À L'ACTE

Dès lors, le dispositif d'intégration de l'immobilier était en place. À l'été 2012, Joëlle Chauvin, vice-présidente de l'IEIF chargée de l'innovation et du développement, a été nommée présidente du comité de labellisation des projets.

La labellisation dans le cadre du pôle Finance Innovation présente, naturellement, des avantages en terme de visibilité ; elle ouvre aussi la possibilité de subventions ou financements publics. Les trois critères principaux de labellisation sont le caractère stratégique, innovant et crédible d'un projet, en phase avec les lignes directrices définies dans le *Livre blanc* (voir encadré 2).

Le secteur immobilier n'a pas attendu d'être associé à la dynamique d'un pôle de compétitivité pour faire preuve de créativité et d'innovation. Mais cette reconnaissance constituera sans aucun doute un atout précieux pour de nombreuses initiatives.

2. Finance Innovation

Finance Innovation est un pôle de compétitivité mondial, rassemblant les acteurs de l'industrie financière au sens large : immobilier, banque, assurance, finance de marché, gestion d'actifs, chiffre et conseil, économie sociale et solidaire.

Le pôle a mis en place un accompagnement spécifique (appui méthodologique en vue d'une labellisation par le pôle, aide à l'obtention de financements publics et/ou privés, mises en relation ciblées) pour les porteurs de projets de chaque filière.

En tant qu'animateur d'un écosystème d'innovation, le pôle mène notamment les actions suivantes :

- **Animation de réseaux s'appuyant sur des groupes thématiques regroupant des représentants de l'écosystème d'un secteur donné (professionnels des grandes entreprises, PME/PMI, chercheurs, fournisseurs de services, consultants, collectivités…). Le groupe thématique immobilier a notamment publié en janvier 2012 son Livre blanc de l'innovation. Celui-ci identifie les domaines que les chercheurs et les professionnels de grands groupes et PME ont sélectionnés comme étant prioritaires et les plus à même de favoriser le développement et la compétitivité du secteur.**
- **Deux labels distincts existent pour les projets innovants :**
  - **pour les projets rassemblant un consortium de partenaires et présentant une forte dimension R&D, le label « R&D collaboratif » ouvre la possibilité aux porteurs de projets de solliciter des financements publics dans le cadre de dispositifs publics prévus pour les seuls projets labellisés et soutenus par les pôles de compétitivité : par exemple, le fonds unique interministériel (FUI), Oseo, ANR ;**
  - **le « label simple » concerne les projets innovants avec une dimension R&D moins importante : il est attribué par un comité d'experts et offre crédibilité et visibilité des projets vis-à-vis de leurs partenaires commerciaux et financiers, en France et à l'international.**

À la croisée du public et du privé, de l'innovation, de la recherche et de la formation, Finance Innovation offre toute une palette de services personnalisés aux entreprises innovantes.

Pour marquer cette étape importante, nous avons décidé de consacrer ce numéro de *Réflexions Immobilières* à l'innovation dans notre secteur. Toute l'équipe de l'IEIF vous souhaite une bonne lecture… et beaucoup de succès dans vos projets !

N° 62 SPÉCIAL INNOVATION
4E TRIMESTRE 2012

FINANCEMENT ET INGÉNIERIE FINANCIÈRE

5 **La nouvelle donne financière de l'investissement immobilier** *par Xavier Lépine*

8 **Bail emphytéotique : séparer le sol du bâti** *par Vincent Renard*

10 **Financement de l'immobilier : retour à la simplicité ?** *par Raphaël Brault et Nolwenn Simon*

14 **Emprunt obligataire, mode d'emploi** *par Marc-Étienne Sébire*

16 **Le rachat de créances immobilières décotées** *par Sarah Lugan*

ACTIFS ET GESTION

19 **L'expertise immobilière affûte ses nouveaux outils** *par Laurent Leprévost*

24 **L'immobilier de santé se porte bien** *par Guillaume Truong et Vincent Moulard*

28 **Un pied-à-terre parisien en propriété partagée** *par David Monroe*

31 **Le nouveau cursus des résidences étudiantes** *par Baudoin Delaporte*

34 **Immobilier vacant : limiter les risques par une gestion active** *par Olivier Berbudeau et Romain Malbos*

41 **À qui doit profiter l'immobilier des entreprises ?** *par Franck Pétel*

CONSTRUCTION ET PRODUITS

47 **Le bâtiment à énergie positive, une innovation révolutionnaire ?** *interview d'Alain Maugard*

51 **L'humain au cœur des projets immobiliers, un besoin de nouvelles compétences ?** *par Suzanne Déoux*

53 **L'innovation dans l'habitat : matériaux et systèmes** *par Maurice Manceau*

54 **Le bois, un matériau de construction moderne** *par Georges-Henri Florentin*

INGÉNIERIE PATRIMONIALE, DROIT ET FISCALITÉ

57 **Projet de loi de finances 2013 : où est l'innovation ?** *par Christian Micheaud*

60 **L'alourdissement de la fiscalité immobilière** *par Richard Foissac*

62 **La renaissance du viager par la gestion collective** *par Cécile Bouzoulouk et François Lemoine*

67 **Usufruit locatif social, habit neuf de la nue-propriété** *par Alain Laurier*

72 **Quand la jurisprudence renouvelle le financement…** *par Christophe Bouchard*

CONCLUSION

75 **Innovation immobilière et nouveaux risques** *par Marc Henrion*

81 **L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE**